

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 21 december 2021

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Zaaknummer: Z/21/132801/DOC-21242140

Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Delfzijl - Marktstraat en Oude Schans"

Korte samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan "Delfzijl - Marktstraat en Oude Schans" werd bekendgemaakt op 13 oktober 2021 en lag van 14 oktober t/m 24 november 2021 voor een ieder ter inzage. Er werden in die periode geen zienswijzen op het ontwerp ontvangen. Als gevolg van zienswijzen behoeft het ontwerp bestemmingsplan derhalve niet gewijzigd vastgesteld te worden.

Naar aanleiding van een ambtshalve opmerking van de provincie Groningen wordt een beperkte wijziging in de planregels voorgesteld. Hierover leest u onder 'argumenten' meer. Op dit punt kan het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld worden.

Resumerend wordt uw raad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Aan de raad

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd vast te stellen.

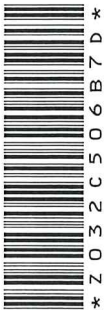
Aanleiding

Het bestemmingsplan draagt bij aan de versterking van het centrum van Delfzijl en de kwalitatieve verbetering van de woonfunctie van de beide straten. Het bestemmingsplan vloeit voort uit de doelstellingen die werden geformuleerd in de "Gebiedsagenda Delfzijl Centrum Zuidoost". In de Agenda werd aangegeven, dat detailhandel zich in principe dient te concentreren in het centrum van Delfzijl binnen het kernwinkelgebied en dat detailhandel in de overige gebieden, zoals de Marktstraat en de Oude Schans, zich dient te beperken. De overige gebieden dienen meer de functie van aanloopstraat te krijgen waarbij de woonfunctie en de woonomgeving een kwalitatieve verbetering ondergaan.

Hieronder wordt het proces beschreven van de totstandkoming van dit bestemmingsplan in de diverse fases van voorontwerp en ontwerp.

Voorontwerp bestemmingsplan

Als onderdeel van het project "Delfzijl Centrum Zuidoost" werd in 2020 het bestemmingsplan "Delfzijl - Albert Heijnlocatie EO" in voorbereiding genomen. Het bestemmingsplan werd, als een voorontwerp, op 8 juli 2020 bekend gemaakt, en lag vervolgens ter inzage voor de inspraak en het overleg.



Het voorontwerp bestemmingsplan wilde enerzijds de planologische mogelijkheden bieden voor de herontwikkeling, inclusief woningbouw, van de Albert Heijnvestiging aan het plein De Vennen. Daarnaast was de transformatie van de Markstraat en de Oude Schans tot vooral een woonstraat, met daarbij mogelijkheden voor aan-huis-verbonden-beroepen, lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, een speerpunt.

Cultuurhistorische elementen en beeldbepalende gebouwen zijn in het bestemmingsplan specifiek aangeduid en van een adequate bescherming voorzien. Situering en bouwmassa van overige gebouwen is verzekerd door de ligging van het bouwvlak en maatvoering vereisten.

Op het voorontwerp bestemmingsplan kwam een aantal reacties van bewoners en ondernemers aan de Markstraat en de Oude Schans. Ook tijdens reguliere informatiebijeenkomsten vanuit het project werd gereageerd. Dit heeft geleid tot onderstaande aanpassingen richting het ontwerp bestemmingsplan, waaronder wijziging van de naam van het bestemmingsplan.

Planaanpassing Markstraat/Oude Schans

De achterliggende periode is vanuit het project diverse malen gesproken met de betreffende ondernemers aan de Markstraat en de Oude Schans. De gesprekken hebben geresulteerd in een wijziging van de in het voorontwerp bestemmingsplan voorgestelde aanpak. Het bestemmingsplan werd aangepast in die zin dat de betreffende panden specifiek worden bestemd. Dit betekent dat de betreffende bestaande ondernemingen kunnen blijven voortbestaan en dat zij ook met die specifieke aanduiding in voorkomend geval kunnen worden verkocht. In het voorontwerp plan was er nog sprake van het weg bestemmen van de betreffende functies.

Planaanpassing Albert Heijnlocatie

Een andere wijziging ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan betrof de Albert Heijnlocatie. Er zijn hierover gesprekken gaande, maar tot concrete planvorming is het nog niet gekomen. Gelet hierop werd dit onderdeel uit het ontwerp bestemmingsplan gehaald en werd de naam van het bestemmingsplan gewijzigd. Wanneer de plannen concreet zijn wordt voor de locatie een specifieke ruimtelijke procedure gevolgd.

Planaanpassing kamerverhuur

In het voorontwerpplan was kamerverhuur al specifiek uitgesloten. In het ontwerp bestemmingsplan is de regelgeving hieromtrent aangescherpt en is ook een minimale eis (90 m²) gesteld aan de vloeroppervlakte per woning. Bij verzoeken om woningsplitsing geldt deze minimale oppervlaktemaat.

Ontwerp bestemmingsplan

Met inbegrip van bovenstaande aanpassingen is het ontwerp bestemmingsplan door ons college vastgesteld. Daarbij is ook geconstateerd, dat er geen milieu hygiënische aspecten zijn die zich verzetten tegen het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het waterschap gaf aan in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Van de provincie Groningen is een beperkte opmerking gekomen over de planregels. Zie hiervoor onder 'argumenten'.

Het bestemmingsplan ligt thans voor ter vaststelling

Beoogd effect

Het vaststellen van het bestemmingsplan zodat er een actueel planologisch regime ontstaat voor de beide straten.

Argumenten

Uw raad wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan benodigd.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien. Nu de ontwikkeling van de Albert Heijnlocatie uit het plan is genomen, ziet het bestemmingsplan op regulering van de bestaande situatie.

Gewijzigde vaststelling

De provincie Groningen gaf geen zienswijze. Wel had zij een ambtshalve opmerking tot wijziging van de planregels van het bestemmingsplan. De opmerking heeft betrekking op het sloopvergunningstelsel in het bestemmingsplan geldend voor karakteristieke gebouwen en andere bouwwerken. In het bestemmingsplan gaat het om een viertal locaties.

De provincie adviseert om aan het sloopvergunningstelsel in de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 13 van de planregels) als extra voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning toe te voegen, dat indien het voornemen bestaat om een vergunning te verlenen de gemeentelijke monumentencommissie om een schriftelijk advies wordt gevraagd. Een dergelijke voorwaarde is ook opgenomen in bestemmingsplannen van andere gemeenten in het aardbevingsgebied.

Voorgesteld wordt het bepaalde in artikel 13 ten aanzien van de planregels op dit punt aan te passen. Hiermee wordt dan tevens voldaan aan de Provinciale Omgevingsverordening.

Aanpak/uitvoering

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is op diverse momenten de participatie gezocht met de ondernemers uit de Markstraat en de Oude Schans.

Na besluitvorming door uw raad wordt het bestemmingsplan aangepast op de voorgestelde wijziging in artikel 13 van de planregels en vervolgens als vastgesteld plan bekendgemaakt. Het vastgestelde plan ligt vervolgens gedurende zes weken ter visie. Gedurende deze periode staat beroep open bij de Raad van State.

De besluitvorming wordt teruggekoppeld met de ondernemers aan de Markstraat en Oude Schans.

Financiën

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn geen directe financiële belangen betrokken.

Voor uitvoering van de doelstellingen van het bestemmingsplan wordt onderzocht of de eenmalige gelden die Eemsdelta ten behoeve van herstructurering beschikbaar worden gesteld vanuit het Volkshuisvestingsfonds kunnen worden ingezet.

Kanttelingen

Dit bestemmingsplan is afgestemd met het "Facetplan parkeren en actualisering diverse bestemmingen" dat eveneens op 22 december 2021 aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden.

Participatie

Zie onder 'Aanpak/uitvoering'.

Communicatie

Zie onder 'Aanpak/uitvoering'.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Gerard Beukema
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

Pdf ontwerp bestemmingsplan "Delfzijl - Marktstraat en Oude Schans" (d.d. 5 oktober 2021, regels, verbeelding en toelichting).

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 december 2021,

BESLUIT

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Delfzijl - Marktstraat en Oude Schans";
2. het bestemmingsplan "Delfzijl - Marktstraat en Oude Schans", met plannummer NL.IMRO.1979.54BP, op één onderdeel (aanpassing artikel 13 van de planregels) conform het raadsvoorstel gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2021.

De raad van de gemeente Eemsdelta

G. Beukema
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier